

Договор постоянной ренды

Выкуп ренты

По договору постоянной ренты рентные платежи выплачиваются плательщиком бессрочно. Действие договора не ограничивается каким-либо периодом времени, в том числе периодом жизни или существования получателя ренты.



Сторонами договора являются плательщик и получатель ренты. В договоре постоянной ренты получателями могут выступать граждане или некоммерческие организации, если это соответствует целям их деятельности и не противоречит закону.

Права получателя ренты по договору постоянной ренты могут передаваться лицам, путем уступки требования и переходить по наследству либо в порядке правопреемства при реорганизации юридических лиц, если иное не предусмотрено законом или договором.



Форма и размер постоянной ренты

- Постоянная рента выплачивается в деньгах в размере, устанавливаемом договором.
- Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.
- Размер выплачиваемой постоянной ренты, установленный договором постоянной ренты, в расчете на месяц должен быть не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора постоянной ренты.



Существенным условием договора наряду с предметом является размер рентных платежей, которые могут выплачиваться не только в денежной, но и в других формах. Размер рентных платежей увеличивается пропорционально увеличению минимального размера оплаты труда

Сроки выплаты постоянной ренты

Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается по окончании каждого календарного квартала.



Прекращение договора постоянной ренты возможно как по общим основаниям, предусмотренным правилами гл. 26 ГК, так и по специальным основаниям, указанным в нормах, касающихся договора постоянной **ренты**.

Специальным основанием прекращения обязательств из договора постоянной **ренты** является ее *выкуп*. Согласно п. 1 ст. 592 ГК плательщик постоянной **ренты** вправе отказаться от дальнейшей выплаты **ренты** путем ее выкупа. Любое условие договора постоянной **ренты** об отказе плательщика постоянной **ренты** от права на ее выкуп ничтожно. В договоре стороны могут предусмотреть лишь одно ограничение на выкуп **ренты**, а именно невозможность осуществления этого права при жизни получателя **ренты** либо в течение иного срока, не превышающего 30 лет с момента заключения договора (п. 3 ст. 592 ГК). Договоры постоянной **ренты**, содержащие указанные ограничения, сохраняют рисковый (алеаторный) характер. Договоры постоянной **ренты**, в которых отсутствуют рассматриваемые временные ограничения, не обладают чертами рисковых договоров.

Выкуп ренты означает выплату плательщиком постоянной **ренты** ее получателю вместо рентных платежей выкупной цены, определенной сторонами в договоре. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате **ренты** (п. 2 ст. 594 ГК). В таких случаях в состав выкупной цены не включается стоимость имущества, переданного под выплату **ренты**, вследствие того, что получатель **ренты** произвел его отчуждение как продавец, получив при этом за него плату, эквивалентную продажной цене. При отсутствии в договоре условия о выкупной цене в нее наряду с годовой суммой рентных платежей включается цена переданного имущества, определяемая по правилам, предусмотренным п. 3 ст. 424 ГК.



О выкупе **ренты** ее плательщик обязан заявить в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты **ренты** или за более длительный срок, предусмотренный договором. При этом обязательство по выплате **ренты** будет считаться прекращенным только с момента получения всей суммы выкупа получателем **ренты**, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.



Обязательства из договора постоянной **ренты** могут быть прекращены путем выкупа постоянной **ренты** плательщиком по требованию получателя **ренты**. Получатель **ренты** вправе требовать выкупа **ренты** плательщиком (ст. 593 ГК) в случаях, когда:

- а) плательщик **ренты** просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной **ренты**;
- б) плательщик **ренты** нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты **ренты** (ст. 587 ГК);
- в) плательщик **ренты** признан неплатежеспособным либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что **рента** не будет выплачиваться им в размере и в сроки, которые установлены договором;
- г) недвижимое имущество, переданное под выплату **ренты**, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
- д) в других случаях, предусмотренных договором.



Риск случайной гибели имущества, переданного под выплату постоянной ренты

Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет плательщик ренты.

При случайной гибели или случайном повреждении имущества, переданного за плату под выплату постоянной ренты, плательщик вправе требовать соответственно прекращения обязательства по выплате ренты либо изменения условий ее выплаты.





Выполнила:
студентка группы 423-ю
Костоусова Анастасия